

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1251

vom 16. August 2005

Gemeinde Arlesheim, Mutation Nr. 1 (Drehung der Firstrichtung und Aenderung der Gebäudeprofil- und Dachgestaltungsvorschriften auf Parzelle 422) zu den Quartierplanvorschriften "Oberer Mühleboden"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 18. November 2004 die Mutation Nr. 1 (Drehung der Firstrichtung und Aenderung der Gebäudeprofil- und Dachgestaltungsvorschriften auf Parzelle 422) zu den Quartierplanvorschriften "Oberer Mühleboden" beschlossen. Damit soll anstelle eines bestehenden Gebäudes am Hollenweg ein Neubau errichtet werden können, der sich besser in die bestehende Umgebung einpasst. Gleichzeitig soll mit der Zulassung von Dachflächenfenster die interne Belichtung verbessert werden. Mit der Zulassung von Solarzellen und -kollektoren wird die Nutzung der Sonnenenergie gefördert.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 2. Dezember 2004 bis 3. Januar 2005 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 49 vom 2. Dezember 2004 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 2. Dezember 2004 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 26. November 2004) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

1. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung ist durchgeführt worden. Sie führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 21. April 2005 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Behandlung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen und abzuändern. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 12. Mai 2004 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt. Die nun beschlossenen Reglementsänderungen sind nicht zur Vorprüfung eingereicht worden.

1.3 Gemäss neuem Satz 10 von Ziffer 6.2 des Quartierplanreglements sind Dachflächen-Solarzellen/-kollektoren gestattet, sofern diese der Dacheindeckungs-Farbe entsprechen, eine matte Oberfläche aufweisen und oberflächenbündig in die Dachhaut integriert werden. In Ziffer 6.1 des Quartierplanreglements sind als Dacheindeckung rötliche Flachtonziegel vorgeschrieben. Gemäss Auskünften von Fachleuten sind auf dem Baumarkt keine Solarzellen und -kollektoren erhältlich, die dieser Farbgebung entsprechen. Die Einsprecherin Spaini AG weist ebenfalls auf diesen Widerspruch hin. Der Gemeinderat Arlesheim präzisiert in seinem Schreiben vom 29. Juni 2005, dass sämtliche Anschluss- und Einfasssdetails der Dacheindeckungsfarbe entsprechen müssen. Der Regierungsrat schliesst sich dieser Interpretation an.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientuschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Quartierplanmutation (Drehung der Firsttrichtung auf Parzelle Nr. 422) und die Mutationen des Quartierplanreglementes bezüglich Gebäudeprofil des Neubaus auf Parzelle Nr. 422 und die Regelung bezüglich Dachflächen-Solarzellen und -Kollektoren im gesamten Quar-

tierplanperimeter. Zudem wird ein Antrag für die Aenderung des Quartierplanreglements bezüglich Dienstbarkeiten gestellt.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

- Gemäss Präambel zum Quartierplanreglement sei Einheitlichkeit sowohl in der Gestaltung als auch in der Stellung der Gebäude von grosser Wichtigkeit. Es sei deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb die damals geschaffene Präambel hinfällig werden solle. Die Drehung der Firstrichtung um 90° sei als tief greifende Aenderung des Quartierplanes zu taxieren, welche die Präambel untergrabe.
- Die Erhöhung des Gebäudeprofils um 2,7 m verletze ebenfalls die Präambel des Quartierplanreglementes. Die Mehrnutzung müsse zudem auf die anderen Eigentümer des Quartierplanareals verteilt werden.
- Gemäss Mutation zum Quartierplanreglement seien Dachflächen-Solarzellen nur gestattet, sofern diese der Dacheindeckungs-Farbe entsprechen. Gemäss Ziffer 6.2 des Reglements müssen die Dächer mit rötlichem Flachtonziegel gedeckt werden. Rote Sonnenkollektoren seien jedoch nicht vorhanden.
- Es sei grotesk auf der Westseite keine Dachflächenfenster zuzulassen und sie auf der Ostseite auf 0,75 m² zu limitieren.
- Die Regelung bezüglich Dienstbarkeiten soll im Reglement aufgenommen werden, um trölerische Einsprachen zu vermeiden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Das bestehende Gebäude auf Parzelle 422 ist lange vor Ausarbeitung des Quartierplanes erstellt worden und weicht bereits heute von der festgelegten Gestaltung der neuen Gebäude ab. Während die vorgesehenen Neubauten 1 - 6 alle parallel zu einander gestellt werden müssen, gibt die Parzellenform von Parzelle Nr. 422 die Lage des Gebäudes quer zu den Neubauten vor. Eine zu den Neubauten Nr. 1 - 6 parallele Anordnung wäre unsinnig. Bereits im ursprünglichen Plan weicht der Bau auf Parzelle 422 von der Einheitlichkeit der Neubauten ab. Es sind auch von Anfang an dafür spezielle Gebäudeprofilvorschriften festgelegt worden. Die Optimierung der Stellung des Neubaus auf Parzelle 422 und die spezielle Festlegung des Gebäudeprofils stellen keine Verletzung der Einheitlichkeit gemäss Präambel des Quartierplanreglements dar. Beide Planungsmassnahmen sind zudem ordnungsgemäss vom Souverän beschlossen worden.

Die Drehung der Firstrichtung hat keine Nutzungserhöhung zur Folge. Der Gebäudegrundriss auf Parzelle 422 darf gemäss Ziffer 3.3 des Quartierplanreglementes maximal 120 m² betragen. Es gibt deshalb keine Mehrnutzung, die auf alle Grundeigentümer des Quartierplanareals verteilt werden könnte.

Die Feststellung der Einsprecherin, dass es keine roten Sonnenkollektoren gebe, ist richtig. Gemäss Schreiben vom 29. Juni 2005 präzisiert der Gemeinderat Arlesheim jedoch, dass sämtliche Anschluss- und Einfassdetails und nicht die Sonnenkollektoren der Dacheindeckungsfarbe entsprechen müssen. Damit kann der Widerspruch als aufgehoben betrachtet werden.

Die Zulassung von Dachflächenfenstern mit einer maximalen Ausdehnung von 0,75 m² auf der Ostseite der Gebäude 1 bis 6 ist mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1164 vom 6. Juni 2000 in Kraft getreten und ist nicht Gegenstand dieses Genehmigungsverfahrens. Die Anregung, auch auf der Westseite Dachflächenfenster zuzulassen, hätte allenfalls im Mitwirkungsver-

fahren eingebracht werden können. Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist es jedoch gerechtfertigt, Dachflächenfenster bei den Gebäuden 1 bis 6 nur auf der Ostseite und beim Gebäude auf Parzelle 422 nur auf der Südseite zuzulassen. Diese neue Festlegung tangiert die Rechte der Einsprecherin in keiner Weise. Die Zulassung der Sonnenkollektoren wird neu für alle Gebäude innerhalb des Quartierplanperimeters eingeführt und ist unter dem Aspekt der nachhaltigen Energienutzung sinnvoll. Davon kann auch die Einsprecherin profitieren. Auch diese Bestimmung schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Einsprecherin in keiner Weise ein. Sie ist zudem zweckmässig und liegt im öffentlichen Interesse.

Das Quartierplanreglement schreibt in Ziffer 8.1 vor, dass die Grundeigentümer auf der Basis von privatrechtlichen Vereinbarungen die Dienstbarkeiten zu regeln haben. Dazu haben sich die Parteien - wozu auch die Einsprecherin gehört - im Rahmen des Quartierplanvertrages verpflichtet.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

- ://: 1. Die Einsprache der [REDACTED], wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 18. Dezember 2004 betreffend die Mutation "Drehung der Firstrichtung und Aenderung der Gebäudeprofil- und Dachgestaltungsvorschriften auf Parzelle 422" des Quartierplanes Oberer Mühleboden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 06/QP/14/1 (Mutation "Drehung der Firstrichtung des Neubaus Parzelle 422, Hollenweg") und 06/QR/14/1 (Mutation der Gebäudeprofil- und Dachgestaltungsvorschriften auf Parzelle 422) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- 
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Dorenbach Architekten, Rittergasse 29, 4051 Basel
- Jermann Ingenieure und Geometer AG, Reichenstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber